



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 28 мая 2026 г. N 32285-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

В силу [части 3 статьи 30](#), [части 1 статьи 39](#), [части 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) несут бремя содержания общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

Указанное бремя содержания общего имущества в МКД собственники помещений в МКД несут в том числе в случае, если деятельность по управлению МКД осуществляет товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), независимо от наличия или отсутствия членства таких собственников в ТСЖ.

При этом собственники помещений в МКД, являющиеся членами ТСЖ, исполняют обязанность по содержанию общего имущества МКД путем оплаты членских взносов, а собственники помещений в МКД, не являющиеся членами ТСЖ, в силу [части 6 статьи 155](#) ЖК РФ исполняют указанную обязанность путем внесения платы за содержание жилого помещения на основании соответствующего договора.

Учитывая, что согласно [части 1 статьи 158](#) ЖК РФ бремя конкретного собственника помещения в МКД по содержанию общего имущества МКД соразмерно доле такого собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, при этом в соответствии с [частью 1 статьи 37](#) ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, удельный размер платежа за содержание жилого помещения в руб./кв. м одинаков для всех собственников помещений в МКД.

Следовательно, размер членского взноса для члена ТСЖ в руб./кв. м равен размеру платы за содержание жилого помещения в МКД в руб./кв. м для собственника помещения в МКД, не являющегося членом ТСЖ.

Пунктом 3 [части 1 статьи 137](#) ЖК РФ установлено, что ТСЖ вправе устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

В силу [пункта 33](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления ТСЖ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Следовательно, органы управления ТСЖ вправе устанавливать размер членских взносов для членов ТСЖ, а также равный указанному размеру членских взносов размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ.

Отмечается, что отсутствие письменного договора на содержание жилого помещения между собственником помещения в МКД и ТСЖ не освобождает указанного собственника от обязанности вносить плату за содержание жилого помещения, поскольку такая обязанность прямо установлена положениями [ЖК РФ](#).

Указанная позиция подтверждается [пунктом 12](#) Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22.

[Статьей 153](#) ЖК РФ установлено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения в МКД с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Таким образом, у собственника помещения в МКД, независимо от того, является ли этот собственник членом ТСЖ или не является, в силу закона возникает гражданско-правовое денежное обязательство по оплате содержания и ремонта общего имущества дома тому лицу, которое эти услуги осуществляет. Участие каждого участника общей долевой собственности в расходах по содержанию имущества в соответствии с его долей является следствием самого права собственности и не зависит от порядка пользования общим имуществом либо членства собственника помещения в ТСЖ.

Кроме того, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что установленный действующим жилищным законодательством правовой механизм участия собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ, в расходах, возникающих в результате совместной эксплуатации имущественного комплекса - МКД, возлагает на собственников жилых помещений в МКД бремя содержания принадлежащего им имущества, сопутствующее реализации правомочий собственника ([статья 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации), направлен на обеспечение баланса интересов всех обладателей помещений в МКД - как являющихся членами ТСЖ, так и не являющихся таковыми (определения от 24 февраля 2011 г. [N 251-О-О](#), от 27 октября 2015 г. [N 2471-О](#), от 28 января 2016 г. [N 165-О](#) и от 26 апреля 2016 г. [N 795-О](#)).

Действующее жилищное законодательство не дифференцирует расходы, связанные с управлением МКД, в зависимости от необходимости их несения членами ТСЖ и собственниками помещений дома, не вступившими в члены ТСЖ. Иной подход приводил бы к неосновательному обогащению собственников помещений в доме, не оплачивающих какие-либо расходы дома, за счет других собственников, имеющих членство в ТСЖ.

Согласно [пункту 3 статьи 148 ЖК РФ](#) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ (далее - ОСЧ ТСЖ) для утверждения входит в обязанности правления ТСЖ.

[Пунктом 8.1 части 2 статьи 145 ЖК РФ](#) утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет отнесено к компетенции ОСЧ ТСЖ.

В силу [пункта 5 части 2 статьи 145 ЖК РФ](#) к компетенции ОСЧ ТСЖ также отнесено утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов ТСЖ (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

В случае если порядок формирования резервного фонда ТСЖ или иных специальных фондов ТСЖ предусматривает специальные взносы собственников помещений в МКД в такие фонды, указанные взносы учитываются в смете доходов и расходов ТСЖ на год.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 137 ЖК РФ](#) и [пунктом 33 Правил N 491](#) размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД устанавливаются ТСЖ на основе принятой сметы доходов и расходов.

Согласно [пункту 4 части 2 статьи 145 ЖК РФ](#) установление размера обязательных платежей и взносов относится к компетенции ОСЧ ТСЖ.

Таким образом, при управлении домом ТСЖ размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников жилых и нежилых помещений определяется на ОСЧ ТСЖ на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год, которая в числе прочего может учитывать отчисления в резервный фонд ТСЖ и (или) иные специальные фонды ТСЖ. Утверждение указанной сметы является правом ОСЧ ТСЖ.

В случае если решение ОСЧ ТСЖ об утверждении сметы доходов и расходов и соответствующего размера платежей и взносов для собственников помещений в МКД не оспорено и является действующим, такое решение обязательно для исполнения всеми собственниками помещений в МКД.

Отмечается, что в случае, если МКД управляет ТСЖ, утверждение размера платы за содержание жилого помещения не относится к компетенции общего собрания собственников помещений в таком МКД.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с [пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации](#), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену

правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
